# Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.





Aktuell:
Wohnen in Dortmund S. 2
Aktuell
Aus der Arbeit des Mietervereins S.4
Aus der Praxis
Antworten zum Thema S.6
Vermieter
Stillstand bei Grand City S.7
Aktuell
Neues aus der Wohnungspolitik S.8
Vonovia
Übernahmepläne gescheitert S.10
LEG
Umstellung auf Wärmelieferung S.11
Integration
Angekommen - und dann? S.12

BGH-Urteile ..... S.14

Universelles Design ..... S.16

Mittelpunkt Mensch ..... S.18

Sozialer Wohnungsbau ...... S.20

Konkurrenz ganz unten ...... S.22

Titelbild: Sebastian Sellhorst/bodo e.V.

Mietrecht

Wohnberatung

Wohnungslosigkeit

Serie

#### **Dortmund**

### Kosten der Unterkunft

Im Januar übte der Mieterverein öffentlich Kritik an den in Dortmund gültigen Angemessenheitsgrenzen. Diese lägen unter den Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau für Neubauten und

Sanierungen im Bestand. "Eine öffentlich geförderte Sozialwohnung ist für Transferleistungsbezieher, also zum Beispiel Bezieher von Grundsicherung im Alter und Arbeitslosengeld II, nicht mehr anzumieten. Das ist wohnungspolitischer Irrsinn", kommentierte Mietervereins-Geschäftsführer Rainer Stücker. Der

Mieterverein empfahl daher der Stadt Dortmund, eine einfach zu handhabende Lösung aus anderen Städten zu übernehmen. Dort enthalten die kommunalen Richtlinien den Hinweis, dass jede nach den Förderrichtlinien des Landes mit Mietpreisbindung neugebaute oder sanierte Wohnung im Sinne der Richtlinie als angemessen gilt. Von Seiten der Stadtverwaltung gab es daraufhin ein wichtiges Signal: Die Dortmunder Richtlinien sollen kurzfristig in diesem Sinne angepasst werden. "Wir begrüßen, dass die Stadt Dortmund die Richtlinien nachbessert. Wir brauchen aber sehr dringend eine grund-



legende Anpassung der seit über zehn Jahren nicht mehr veränderten Angemessenheitsgrenzen. Sie passen nicht mehr zu den Mieten auf dem Wohnungsmarkt. Das zeigen Wohnungsmarktberichte und Mietspiegel. Hier besteht großer Handlungsbedarf, um ein "Wohnen bleiben" in den angestammten Stadtteilen zu ermöglichen und die Segregation nicht weiter zu verstärken", so Rainer Stücker.

#### Impressum

#### Herausgeber und Redaktionsanschrift:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstr. 4 · 44137 Dortmund Tel. 0231/55 76 56 0 Fax: 0231/55 76 56 16 info@mieterverein-dortmund.de

#### Redaktion:

Martin Grebe (mag),
Aichard Hoffmann (aha)
Alexandra Gehrhardt (age)
Mirko Kussin (mik)
Katharina Hausmann-Baumeister
Martin Krämer
Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.)
Martin Tubbesing (Layout)

#### Anzeigen

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Tel: 0231/55 76 56 66

#### Druck:

Lensing-Druck Auf dem Brümmer 9 · 44149 Dortmund Auflage: 20.000 Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.



::: Editorial Mieterforum I/2016

#### Westerfilde

### Vonovia modernisiert

Ab Mitte Mai wird Vonovia 42 frühere Griffin-Wohnungen in der Straße Zum Luftschacht 1 bis 13 in Dortmund-Westerfilde modernisieren. Hauptmaßnahmen sind die Dämmung der Außenwände und der

wichtig: die Möglichkeit – fristgerecht - einen Härtegrund-Widerspruch einzulegen, wenn die zu erwartende Mieterhöhung trotz Heizkostenersparnis nicht mehr bezahlbar ist. "Auch Bezieher von

> Transferleistungen dürften mit der Mieterhöhung die Angemessenheitsgrenzen überschreiten. Wir haben daher an Vonovia appel*liert, bei vorgebrachten* Überschreiten der Angemessenheitsgrenzen die Mieterhöhungen soweit zu

finanziellen Härten und bei senken, dass niemand seine Wohnung verlassen muss",

sagte Mietervereins-Sprecher Tobias Scholz.

Bis zum Jahr 2019 sollen alle 282 früheren Griffin-Wohnungen südlich der Westerfilder Straße modernisiert werden. Dieses Jahr wolle Vonovia zusätzlich die Wohnungen im Kiepeweg 6 bis 10b in Angriff nehmen. Für die 391 Wohnungen nördlich der Westerfilder Straße würde derzeit noch an einem Entwicklungskonzept gearbeitet.



Flachdächer sowie der Einbau eines neuen Heizkessels. Die Kaltmieten sollen nach Auskunft der Vonovia nach Abschluss der Baumaßnahme auf 5,50 Euro bis 5,59 Euro je Quadratmeter steigen.

Auf zwei Sitzungen des Mieterbeirats Westerfilde informierten Tobias Scholz und Rechtsanwalt Dieter Klatt über die Mieterrechte bei Modernisierungen. Besonders

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des **Mietervereins Dortmund** 

### verbraucherzentrale

#### Nordshein-Westfalen

- ::: Dortmund Reinoldistraße 7-9, 44135 Dortmund Tel. 0231 / 720 91 701
- Kirchstraße 12, 44532 Lünen Tel. 02306 / 301 3801
- ::: Castrop-Rauxel Mühlengasse 4, 44575 Castrop-Rauxel Tel. 02305 / 6987 901
- ::: Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!

#### **Veranstaltungstipps**

#### ::: VHS-Veranstaltungen

4.4.2016: Kündigungen im Mietrecht 9.5.2016: Der Mietvertrag – Wissenwertes zu Mietvertragsklauseln 20.06.2016: Neues aus Karlsruhe – Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Alle Termine 19.00 Uhr, Hansastraße 2/Königswall, 44137 Dortmund Referent: Rechtsanwalt Martin Grebe.

::: Hartz IV und Wohnen

Mittwoch, 30.03., 27.04., 25.05.16 jeweils von 10:00 - 11:30 Uhr im Arbeitslosenzentrum, Leopoldstr. 16-20, Dortmund Referent: Rechtsanwalt Martin Grebe



Vorweg

Wenn Sie diese Zeilen lesen, hat sie sich bereits eingespielt: die neue Telefonanlage des Mietervereins, die Anfang März unter "rollendem Rad" in Betrieb genommen wurde. Mit der neuen Technik wollen wir Ihnen eine gute Erreichbarkeit der Rechtsberatung, der Terminvergabe und der Mitgliederverwaltung ermöglichen. Bei allem technischen Fortschritt können die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater in der Telefonberatung auch zukünftig nicht gleichzeitig zwei Gespräche führen. Wartezeiten können Sie vermeiden, wenn Sie nicht zu Beginn, sondern erst in der zweiten Hälfte der Telefonberatungszeiten anrufen. Die aktuelle Übersicht aller Sprechzeiten finden Sie wie gewohnt auf der Rückseite des Mieterforums.

In den kommenden Monaten wollen wir auch unsere Internetseite erneuern und veränderten Nutzergewohnheiten und der steigenden Nutzung von Smartphones und Tablet-Computern Rechnung tragen. Wir freuen uns auch auf Ihre Wünsche und Anregungen!

The Scholz

::: Aktuell Mieterforum 1/2016

#### Gut beraten mit dem Mieterverein

## Betriebskosten

#### Fehlender Verteilerschlüssel

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 des Vermieters Brack Capital Germany in der Martener Germania-Siedlung versteckte sich bei vielen Mietern ein nicht unerheblicher Fehler. So fehlte bei der Position "Frischwasser" der Verteilerschlüssel. Dieser ist jedoch notwendig, um von den Gesamtkosten für ein Haus die Kosten für eine Wohnung berechnen zu können. In dem konkreten Fall einer Mieterin waren es knapp 130 Euro für ein Jahr. "Da die Abrechnung erst zum Jahresende 2015 den Mietern zugegangen war, ist die zwölf Monate dauernde Abrechnungsfrist für das Jahr 2014 mittlerweile abgelaufen. Der Vermieter kann diesen formellen Fehler nicht mehr korrigieren. Die Mieterin braucht die 130 Euro nicht zu zahlen", sagte Rechtsberater Dieter Klatt.

Wasserfilter

Im Januar dieses Jahres hat Vonovia, Dortmunds größter Vermieter mit rund 20.000 Wohnungen, vielen Mietern die Kosten für die Wartung von Wasserfiltern angekündigt. In vielen älteren Mietverträgen ist die Umlage jedoch nicht vertraglich als Betriebskosten vereinbart. Für viele Mieter wurde daher durch den Mieterverein Widerspruch gegen diese Kostenumlage eingelegt. In einigen Fällen bereits mit Erfolg. Vonovia wird die Kosten nicht auf die Mieter umlegen. In anderen Fällen bei gleicher Ausgangslage im Mietvertrag beruft sich Vonovia jedoch auf die Umlagefähigkeit bei den sonstigen Betriebskosten und verweigert bisher die Widersprüche des Mietervereins. "Kostenpositionen wie die Wartung der Wasserfilter müssen konkret als umlagefähige Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart sein, wie es in jüngeren Mietverträgen der Deutschen Annington bzw. Vonovia der Fall ist. Ein pauschaler Verweis auf

,sonstige Betriebskosten' reicht dazu nicht aus. Zudem stellt sich die Frage, warum die Kosten für Wasserfilter plötzlich auf die Mieter umgelegt werden sollen", stellt Mietervereins-Rechtsanwalt Martin Grebe fest. "Abseits der rechtlichen Frage der Umlegbarkeit entsteht der Eindruck, dass Kosten, die Vonovia bisher aus den Mieteinnahmen bezahlt hat, auf die 'zweite Miete' Betriebskosten verlagert werden sollen."

#### **Baumkontrolle**

Ein vergleichbares Problem stellt sich für viele Vonovia-Mieter, aber auch Mieter anderer Wohnungsgesellschaften beim Thema "Baumkontrolle". Vonovia legt die Kosten für die Überprüfung der Verkehrssicherungspflicht der Bäume über die Position "Außenanlagen Gehölzfläche" in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Aus Sicht der Rechtsberatung

des Mietervereins ist diese Vorgehensweise in den meisten Fällen nicht durch den Mietvertrag abgedeckt. Diese Kosten sind nach der Betriebskostenverordnung keine Gartenpflegekosten. "Dort sind Maßnahmen zur Gartenpflege aufgeführt. Diese umfassen jedoch nur wirkliche Pflegemaßnahmen und die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gehören jedoch nicht dazu", erklärt Mietervereins-Rechtsanwältin Martina Bohn. Diese Rechtsauffassung stützen inzwischen zwei Urteile des Amtsgerichts Dortmund (AZ 419C 4528/15 und 410 C 9196/15) und beziehen sich auch auf den Bundesgerichtshof und seine Rechtsprechung zu Instandhaltungspflichten des Vermieters (vgl. Urteil vom 04.03.2004 – III ZR 225/03). Danach müssen Baumkontrollkosten ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sein. (ts)



Kosten für die Verkehrssicherungspflicht - etwa bei Bäumen - sind ein Streitpunkt in Betriebskostenabrechnungen..

Mieterforum 1/2016 ::: Aktuell

# Mieterhöhungen

#### Begründung erforderlich

Für Erheiterung in der Rechtsberatung des Mietervereins sorgte der Versuch eines Privatvermieters, die Miete für seine Wohnung in Dortmund-Hombruch ohne jegliche Begründung um 20 Euro im Monat zu erhöhen. "Viele Vermieter begründen eine Mieterhöhung mit gestiegenen Lebenshaltungskosten oder verweisen darauf, dass die Miete nun schon viele Jahre nicht mehr erhöht worden sei. Eine solche Mieterhöhung ist jedoch unwirksam", erklärte Rechtsberater Dieter Klatt. "Eine Mieterhöhung, die unabhängig von einer Modernisierung erfolgt, muss sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB bezie-



Rechtsberater Dieter Klatt weiß, wann Mieterhöhungen unwirksam sind.

hen. In Dortmund gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser ist für die Ermittlung der ortsüblichen Miete für eine Wohnung maßgeblich." (ts)

#### Tipps bei Mieterhöhungen

- Mehr Informationen gibt der kostenfreie Ratgeber "Mieterhöhung", der in der Geschäftsstelle und auf mvdo.de/ratgeber.html erhältlich ist.
- Der Mietspiegel-Rechner
   Dortmund des Mietervereins
   erleichtert die Ermittlung der
   ortsüblichen Vergleichsmiete:
   mvdo.de/mietspiegel-rechner.html
- Nutzen Sie die Rechtsberatung Ihres Mietervereins, um Mieterhöhungen überprüfen zu lassen.



Wir verbinden Dortmunds
schönste Ecken



Weitere Infos: www.bus-und-bahn.de Mobiles Internet: bub.mobi Sicher und bequem durch unsere Stadt

- zahlreiche Verbindungen
- dichtes NachtExpress-Netz
- keine Parkplatzsuche

DSW2

Wir bewegen unsere Stadt

::: Mietrecht Mieterforum 1/2016

#### Aus der Mietrechtspraxis

# Antworten zum Thema Schönheitsreparaturen

Stefan Altkämper fragt: Muss ich beim Auszug meine Wohnung renovieren und zum Beispiel die Wände streichen?

Katharina Hausmann-Baumeister antwortet: Wer als Mieter in eine unrenovierte Wohnung zieht, muss sie nicht renovieren. Weder während der Mietzeit, noch beim Auszug. Dies hat der Bundesgerichtshof im vergangenen Jahr entschieden (BGH VIII ZR 185/14). Diese Entscheidung bedeutet auch, dass die sich im Mietvertrag häufig zu findenden Fristenklauseln, wonach die unterschiedlichen Räume einer Wohnung nach unterschiedlichen Jahresfristen renoviert werden müssen, unwirksam sind. Mieter müssen nur renovieren, wenn sie in eine renovierte Wohnung gezogen sind und eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart ist. In Mietverträgen können zahlreiche unwirksame Klauseln vereinbart sein.

Judith Heitkämper aus Dortmund fragt: In meiner Wohnung habe ich das Kinderzimmer tapeziert. Muss ich diese Tapeten bei Auszug wieder entfernen oder kann ich sie an der Wand lassen?

Der BGH hält es für unangemessen, wenn Mieter unabhängig von ihrer Wohndauer und von den zuletzt ausgeführten Schönheitsreparaturen beim Auszug immer alle Tapeten entfernen müssten. Infolge dessen dürfen die Tapeten dranbleiben. Dies gilt zumindest dann, wenn sie in ihrer Gestaltung die Wohnung nicht unangemessen verunstalten, bzw. wenn sie keine Muster tragen, die als außergewöhnlich zu betrachten sind. Dies gilt auf jeden Fall für Raufasertapete. Hier trifft den Mieter keine *Verpflichtung, die Tapeten zu entfernen.* Schwieriger wird es bei besonders bunten oder auffälligen Tapeten, die möglicherweise den Geschmack des durchschnitt-



Katharina Hausmann-Baumeister berichtet aus der Mietrechtspraxis.

lichen Mieters nicht treffen. Dies hätte zur Folge, dass die Vermietung der Wohnung erschwert werden könnte. Der Vermieter hat einen Anspruch darauf die Wohnung in neutral gestrichenem, tapeziertem Zustand vorzufinden.

Irina Meier fragt: Ich bin vor zehn
Jahren in eine renovierte Wohnung mit
Laminat gezogen und will nun ausziehen. Darf mein Vermieter mir die Kosten
für neues Laminat in Rechnung stellen,
da das alte zerkratzt und abgenutzt ist?

Grundsätzlich darf der Vermieter das nur dann verlangen, wenn die Abnutzung des Laminats über das normale Maß (Gebrauchsspuren) deutlich hinausgeht. Dies ist insbesondere dann denkbar, wenn Haustiere den Bodenbelag in Mitleidenschaft gezogen haben. Jenseits dieser Fälle, in denen evtl. die Haftpflichtversicherung der Mieter einstandspflichtig ist, kommt eine Ersatzpflicht des Mieters nur in seltenen Fällen in Betracht. Daneben muss der Vermieter in regelmäßigen Abständen und verschuldensunabhängig die Bodenbeläge erneuern. Bei Laminat/Parkett ist dies regelmäßig nach 12 bis 15 Jahren der Fall.



gws-Wohnen Dortmund-Süd eG Am Schallacker 23 44263 Dortmund gws@gws-wohnen.de www.gws-wohnen.de

(0231) 94 13 14 - 0



Dortmund-Süd eG

Mieterforum I/2016 ::: Vermieter

### Aufzugsausfälle bei Grand City Properties

### **Stillstand**

In der Dortmunder Echeloh-Siedlung sind die Mieter unzufrieden mit ihrer Vermieterin, der börsennotierten Grand City Properties. Über zwei Wochen andauernde Aufzugsausfälle strapazierten Nerven und Kondition der Mieter in zwei achtgeschossigen Hochhäusern im Echeloh 33 und 35. Mieterforum war vor Ort.

Die 69-Jährige Ruth Jaschke musste
Arzttermine absagen und konnte Ihre
Wohnung über zwei Wochen nicht
mehr verlassen. Mit Ihrer gebrochenen
Schulter und ihrem Rollator hatte sie
keine Chance, die Treppenstufen bis in
die 7. Etage zu bewältigen. Und sie ist
nicht die einzige Mieterin in den Hochhäusern, die auf Hilfe angewiesen ist.
Doch aktive Unterstützungsangebote
von Seiten der Grand City Property gab
es anfangs nicht. Erst nach Drängen des
Mietervereins meldete sich der Hausmeister bei Frau Jaschke und besorgte

Mieter können ihre Heizkörper selber entlüften. Sie erzählen, dass dies nur in den oberen Etagen funktioniert. In den Stockwerken darunter bleiben die Heizkörper lauwarm oder fallen ganz aus. Wie etwa bei Horst Heilmann. Die Heizung im Schlafzimmer des 79-Jährigen bleibt seit Herbst 2015 kalt. Heizungsfirmen seien zwar vor Ort gewesen und Grand City Property hätte sich nach dem Stand der Dinge erkundigt, so Heilmann, doch die Heizung funktioniert weiterhin nicht. Auch in anderen Zimmern werden die Heizkörper nicht richtig warm.



deren Einkäufe. Die auf der Unternehmens-Internetseite angepriesene "aktive Mieterbetreuung", stellen sich die Mieter anders vor.

Doch nicht nur die Fahrstühle sorgen in Dortmund-Kley für Ärger bei den Mietern. Stolperfallen im Außenbereich, ein renovierungsbedürftiges Treppenhaus und eine schlecht funktionierende Heizung strapazieren die Nerven der Mieter. "Mehrmals täglich muss ich meine Heizung entlüften. Sonst wird sie gar nicht richtig warm", berichtet Ruth Jaschke. Doch nicht alle Für den Mieterverein Dortmund zeigen sich hier die Grenzen der Geschäftsstrategie von Grand City Properties: "Die Wohnungsbestände werden mit minimalen Instandhaltungsbudgets gefahren. Das ist in den Hochhäusern im Echeloh unübersehbar. Eine langfristig gedachte Wohnungsbewirtschaftung sieht

anders aus. Börsenanalysten sind hingegen begeistert. Dort gilt Grand City Properties als heißer Tipp unter den börsennotierten Immobilienkonzernen", so der wohnungspolitische Sprecher Tobias Scholz.

In Folge des Aufzugsausfalls berichteten auch die Ruhr Nachrichten Ende Februar ausführlich über die Probleme im Echeloh. "Dies scheint Schwung in die Sache gebracht zu haben. Wenige Tage später stellte sich ein neuer Grand-City-Manager persönlich bei den Mietern vor und nahm Probleme auf. Auch das Amt für Wohnen



Stillstand: Optisch wie technisch haben die Aufzüge schon bessere Zeiten erlebt.

und Stadterneuerung der Stadt Dortmund haben wir informiert, um das Gespräch mit dem Eigentümer zu suchen. Und auch wir unterstützen die Mieter dabei, am Ball zu bleiben und ihre Rechte durchzusetzen", so Tobias Scholz. (ts)

#### Hintergrund

Grand City Properties S.A. ist eine in Luxemburg notierte Aktiengesellschaft mit insgesamt 78.000 Wohnungen in Deutschland. Bei den Grand-City-Wohnungen im Echeloh handelt sich um ehemalige Bestände der Viterra AG. Eigentümerin der Wohnungen ist heute eine Tochtergesellschaft, die TH 2 Terra GmbH. Die Hausverwaltung erfolgt über das Grand-City-Tochterunternehmen Grand City Property Ltd. mit Hauptniederlassung in Larnaca auf Zypern. Die Zweigniederlassung Deutschland hat ihren Sitz in Berlin. Die Aktiengesellschaft ist im Internet unter www.grandcityproperties.com und die Hausverwaltung unter www.grandcityproperty.de erreichbar.

#### Geld zu verschenken:

# Sozialer Wohnungsbau soll endlich aus dem Keller

Rot-grüne Wohnungspolitik in NRW hat ein traditionelles Problem: Sie fördert alle möglichen schlauen Dinge, aber kaum jemand will das Geld haben. Seit Beginn der Niedrigzinsphase hat sich das Dilemma noch verschlimmert: Da es auch auf dem Kapitalmarkt Baugeld fast ohne Zinsen gibt, ist es noch schwieriger geworden, mit Zinsvergünstigungen Bauwillige dazu zu bewegen, Sozialwohnungen zu errichten. Doch seit es in Deutschland wieder eine nennenswerte Zuwanderung gibt, ist allen klar, dass gebaut werden muss, vor allem preiswert. Deshalb sind 2015 erstmals Tilgungsnachlässe in die Wohnraumförderung eingeführt worden. Und im Januar legte NRW-Bauminister Michael Groschek noch mal eine Schippe nach.

Tilgungsnachlass bedeutet im Klartext: Es gibt Darlehen vom Staat zum Bau von Sozialwohnungen, die zumindest teilweise nicht zurückgezahlt werden müssen. Das ist nichts anderes als geschenktes Geld – jahrzehntelang unvorstellbar. Denn das Wohnungsbauvermögen des Landes sollte ein sogenannter "revolvierender Fonds" sein: Dadurch, dass die Fördermittel stets in einem Zeitraum von 30, 20 oder 15 Jahren wieder zurückgezahlt wurden, wurde das Geld nie alle und konnte immer wieder neu für weitere Fördermaßnahmen eingesetzt werden. Geld wurde immer nur verliehen.

Im Zeitalter der "Flüchtlingskrise" gilt das nicht mehr. Schon 2015 hat NRW die verdoppelten Bundesmittel für den Wohnungsbau dafür eingesetzt, einen Teil der Förderdarlehen tilgungsfrei zu stellen – also zu verschenken. Seit dem 21. Januar kann man sogar bis zu 25 % Tilgungsnachlässe auf die Förderdarlehen bekommen, wenn man für Flüchtlinge baut sogar 35 %. Noch wichtiger: Die Hälfte der Tilgungsnachlässe können von der NRW-Bank als Eigenkapital anerkannt werden. Bauen kann also auch, wer nur ganz wenig eigenes Geld hat.

#### Höhere Häuser

Auch der früher eiserne Grundsatz, maximal 4-geschossige Häuser zu fördern, ist Geschichte. Schon 2015 wurden in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 5 Geschos-

se förderfähig, jetzt wird auf 7 aufgestockt und Dortmund und Essen kommen dazu. Hochhausghettos möchte Groschek trotzdem vermeiden.

#### Längere Bindung

Dafür werden die Sozialbindungen wieder verlängert. Künftig wird es keine 15-jährige Bindung mehr geben, sondern nur noch für 20 oder 25 Jahre. Auch die Möglichkeit, Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, entfällt.

Michael Groschek ist zuversichtlich, mit den neuen Konditionen den Wohnungsbau aus dem Keller führen zu können. "Wir haben die Trendwende geschafft. 2015 wurden in NRW bereits 9.200 Wohnungen gefördert, das sind 37 % mehr als im Vorjahr."



NRW-Bauminister Michael Groschek ...

# Höhere Steuerabschreibungen

Auch der Bund will seinen Beitrag zur Ankurbelung des Wohnungsbaus leisten. Am 3. Februar beschloss das Kabinett einen Gesetzentwurf zur Erhöhung der Steuerabschreibungsmöglichkeiten beim Wohnungsbau. Binnen drei Jahren sollen private Investoren 29 % der Baukosten von ihrer Steuer abschreiben können. Faktisch bedeutet das ein Geschenk in Höhe von 2,15 Milliarden € an die Bauherren. Der Deutsche Mieterbund ist damit allerdings gar nicht zufrieden. Er begrüßt zwar die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten, hatte aber im Vorfeld die Einführung von Mietobergrenzen gefordert. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten: "Niedrigere, weil steuerlich geförderte Baukosten bedeuten nicht automatisch niedrigere Mieten. Ohne eindeutige Mietobergrenzen ist in keiner Weise sichergestellt, dass bezahlbare Wohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen gebaut werden."

: Klaus Haerte

# Wohnen – gemein und nützlich

Die Debatte um eine Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gewinnt an Fahrt. Nach den Linken haben auch die Grünen ein seitenstarkes Gutachten zum Thema vorgelegt. Während die Grünen einen Zwei-Stufen-Plan vorschlugen, haben die Linken sogar schon einen konkreter Antrag im Bundestag eingebracht.

Das Gutachten der Grünen schlägt ein Sofortprogramm vor, das zunächst auf Objektförderung setzt und einen Steuersatz von 0 % vorsieht, wenn jemand Sozialwohnungen baut und davon 25 % für besondere Bedarfsgruppen und Flüchtlinge reserviert. Die Wohnungen sollen dauerhaft belegungsgebunden sein. Im Dauerprogramm sollen dann ganze Unternehmen – wie früher – gemeinnützig und steuerbefreit sein.

Der Antrag der Linken fordert die Bundesregierung auf, zügig einen Gesetzentwurf zur Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit vorzulegen. Dazu soll die gesamte Wohnraumförderung zwischen Bund und Ländern neu geregelt, sollen die Kompensationszahlungen des Bundes in einen dauerhaften Zuschuss verwandelt und auf jährlich 5 Mrd. € aufgestockt werden. Die Mittel sollen von den Ländern ergänzt werden und dauerhaft zweckgebunden sein.

Mehr zum Thema unter www.mieterforum-ruhr.de/wohnungspolitik/nwg

# Wohnungsbauoffensive gestartet

Auf Vorschlag von Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat das Bundeskabinett am 9. März eine Wohnungsbau-Offensive beschlossen. Das 10-Punkte-Programm soll die Voraussetzungen schaffen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum rasch zu decken. Das Programm sieht unter anderem die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vor.

Barbara Hendricks: "Von gegenwärtig rund 270.000 fertiggestellten Wohnungen müssen wir uns auf mindestens 350.000 Wohnungen im Jahr steigern. Dafür gilt es, Hemmnisse zu beseitigen und Anreize zu setzen – und zwar auf allen föderalen Ebenen. Neben der Wohnungsbauoffensive brauchen wir jetzt auch eine Baulandoffensive. Länder und Kommunen müssen dem Beispiel des Bundes folgen und Flächen zügig für den bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung stellen." Die Länder müssten zusätzlich ihre Landesbauordnungen angleichen und Verordnungen wie beispielsweise die für Stellplätze flexibler handhaben. Der Deutsche Mieterbund sieht sogar einen Bedarf von 400.000 Neubauten im Jahr.



... und seine Kollegin in Bonn, Barbara Hendricks

#### **Justizminister:**

# **Eckpunkte zur Mietrechtsreform**

In einem Eckpunktepapier hat Bundesjustizminister Heiko Maas Ende November Konkretes zur zweiten Tranche der anstehenden Mietrechtsänderungen vorgelegt:

- Statt bisher 11 % sollen Vermieter nach einer Modernisierung künftig nur noch 8 % der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen.
- Für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Innerhalb von 8 Jahren soll die Miete um höchstens 50 %, maximal um 4 € pro qm, steigen dürfen.
- Bisher fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete alle Vertragsabschlüsse bzw. Mieterhöhungen der letzten 4
  Jahre ein. Jetzt soll dieser Bezugszeitraum auf 10 Jahre verlängert werden.
- Eine Rechtsverordnung soll Grundsätze zur Qualitätssicherung und Dokumentation von Mietspiegeln regeln.
- Künftig soll die tatsächliche Wohnfläche für die Miethöhe, für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen maßgeblich sein. Bei Abweichungen der tatsächlichen von der im Mietvertrag genannten Wohnfläche soll es keine 10-%-Toleranzgrenze mehr geben.
- Die Rechtsfolgen von fristlosen und ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sollen vereinheitlicht werden. Bisher kann der Mieter eine fristlose Kündigung durch Zahlung vom Tisch bekommen, eine fristgemäße aber nicht.

Der Deutsche Mieterbund bezeichnete die Vorschläge als "in die richtige Richtung gehend, aber nicht weit genug". So sei beispielsweise eine Kappung von Modernisierungsmieterhöhungen richtig, die genannten Beträge seien aber viel zu hoch.

::: Vermieterin Mieterforum 1/ 2016

#### Vonovia:

# Glänzende Geschäftszahlen trotz gescheiterter Übernhame

Es war eine regelrechte Übernahmeschlacht, die sich Vonovia und die Deutsche Wohnen in den vergangenen Monaten lieferten. Letztlich scheiterte die feindliche Übernahme der Deutschen Wohnen im Februar an mangelnder Zustimmung der Aktionäre. Nur 30,4 % von ihnen wollte ihre Aktien gegen die der Vonovia tauschen.

Anfang März legte Vonovia den Geschäftsbericht für das Jahr 2015 vor.

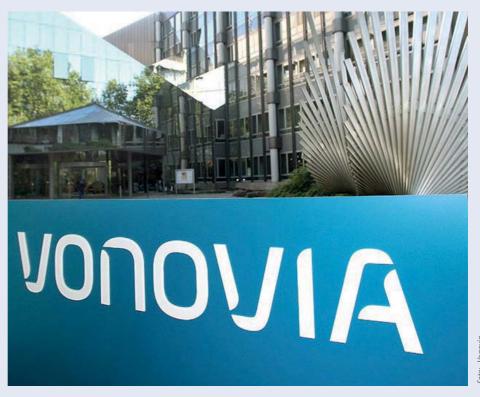
Die konzernweite Leerstandquote sank von 3,4 % im Jahr 2014 auf 2,7 %. In Dortmund und Bochum lag sie 2015 sogar nur bei 2 % bzw. 2,1 %. Der Bericht weist ein Rekordergebnis von 1,7 Mrd.

€ vor Steuern aus. Davon stammen jedoch nur rund 350 Mio. Euro aus dem laufenden Geschäft. Fast 1,4 Mrd. Euro ergeben sich aus einer höheren Bewertung der Wohnimmobilien.

#### **Hohe Erwartungen**

Grundlage dafür ist eine Hochrechnung erwarteter Zahlungsströme, in die unter anderem die in den nächsten 10 Jahren erwarteten Zinsen und Mietsteigerungen einfließen. "Damit sind die Mieterhöhungen der Zukunft bereits fest eingepreist und müssen am Markt erzielt werden. Die Mieten werden also steigen müssen, da ansonsten Wertberichtigungen notwendig wären", erläutert der wohnungspolitische Sprecher des Mietervereins Dortmund, Tobias Scholz.

Die immer wieder durch die Mietervereine kritisierten teuren Gebäude-Modernisierungen der Vonovia, sind ein wichtiger Ertragsbringer im operati-



von den Mietern bezahlen", kommentiert Tobias Scholz.

ven Geschäft. 7,6 % beträgt die Rendite und liegt damit sogar noch über den beim Börsengang 2013 kalkulierten durchschnittlichen 7 %. Dabei stiegen die Gesamtinvestitionen für Instandhaltung und Modernisierung von durchschnittlich 29,12 €/m² auf 33,04 €/m² Wohnfläche. Vonovia führt dies "im Wesentlichen auf das deutlich gesteigerte Modernisierungsvolumen" zurück.

#### Noch mehr geplant

Für 2016 plant Vonovia das Modernisierungsvolumen um mindestens 20% zu erhöhen. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen jedoch unverändert bleiben. "Die günstige Geld an den Kapitalmärkten nutzt Vonovia für dringend notwendige Investitionen in den Bestand und lässt es sich – dank mieterfeindlicher Regelungen im Mietrecht

Im Vergleich zu Finanzinvestoren bieten börsennotierte Unternehmen durch die Berichtspflichten einen umfassenderen Einblick in den Konzern. Neben den Vorstandsgehältern sind auch Risiken der Unternehmensentwicklung zu beschreiben. So führen eine "Beeinträchtigte Reputation und unzureichende Kundenzufriedenheit" die TOP 10 der Vonovia-Risiken an. Aber auch Änderungen im Miet- und Steuerrecht werden im Geschäftsbericht als Gefahr benannt. Würden die Pläne der Bundesregierung zur Einschränkung der bisherigen Modernisierungsumlage Realität werden, würde dies einen "maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia" haben.

Mieterforum 1 / 2016 ::: Vermieterin

#### LEG:

# **Umstellung auf Contracting**

- Was Mieter beachten müssen -

Die Mietrechtsreform 2013 brachte für die Mieter zahlreiche Verschlechterungen. Eine der wenigen Verbesserungen waren schärfere Anforderungen an die Einführung des Wärmecontractings zu Gunsten der Mieter. Wärmecontracting bedeutet die Umstellung von einer Heizungsanlage im Eigentum des Vermieters auf einen gewerblichen Wärmelieferanten (Contractor). Die Wohnungsriesin LEG Immobilien will nun die Wärmeversorgung für seine Wohnungen auf Contracting umstellen. Mieterforum verrät, worauf Mieterinnen und Mieter achten müssen, wenn der Vermieter eine Umstellung ankündigt.

"Die Energiewende kommt zu Ihnen nach Hause". Mit dieser Überschrift informierte die LEG bereits im Sommer 2015 die ersten LEG-Mieter über die Umstellung zum 01. Januar 2016. Die Belieferung der LEG-Wohnungen soll über die neu gegründete EnergieServicePlus GmbH erfolgen. Das Unternehmen gehört zu 51 % der LEG und zu 49% dem Energiekonzern RWE. Die bestehenden Heizungsanlagen werden durch EnergieServicePlus GmbH übernommen. Diese betreibt, wartet und erneuert die Heizungsanlagen und verkauft die Heizungswärme über einen Wärmepreis an die Mieter.

Abgerechnet wird wie bisher über die Heizkostenabrechnung. Im Wärmepreis ist dann auch die Reparatur und Erneuerung der Heizungsanlage enthalten. Die LEG muss hierfür kein Geld aus den eingenommenen Kaltmieten aufwenden. Doch welche Anforderungen muss der Vermieter beachten? Antworten liefert das Mietrecht in § 556c BGB.

- Die umgestellte Heizungsanlage muss einen relativ hohen Effizienzgrad haben. So muss der Jahresnutzungsgrad der Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent betragen.
- Die Umstellung muss für den Mieter kostenneutral sein. Und zwar für die drei zurückliegenden Jahre und für das erste Folgejahr. Hierfür müssen Vergleichsberechnungen für die konkrete Heizungsanlage vorgelegt werden.

"Der Vermieter kann demnach nur relativ effiziente Heizungsanlagen auf das Contracting umstellen. Zudem muss er die Kostenneutralität korrekt nachweisen. Hier sind viele Details zu beachten. Wir empfehlen daher unbedingt eine Überprüfung der Umstellungserklärungen durch Ihren Mie-



terverein, um nicht später überhöhte Wärmepreise zu zahlen. Auch nach erfolgter Umstellung sind die späteren Abrechnungen auf die Kostenneutralität zu prüfen", erläutert Rechtsanwalt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund. Hierfür sind auch die Heizkostenabrechnungen der letzten Jahre mitzubringen.



::: Stadt im Wandel

Mieterforum 1/2016



# Angekommen – und dann?

Im November 2014 kündigte die Stadt Dortmund an, eine ehemalige Schule in der Innenstadt zu einer Flüchtlingsunterkunft zu machen. 17 weitere sind seitdem hinzugekommen – und längst geht es nicht mehr nur um ein kurzfristiges Unterbringen, sondern darum, wie die Menschen, die hier bleiben werden, gut ankommen können.

Schnell wird klar, dass dabei viele Schrauben gestellt werden müssen. "Es ist eine schwierige Zeit", sagen Regina Hermanns und Gamze Çalışkan. "Die Hilfesysteme müssen sich noch zurechtfinden und es gibt noch viele offene Fragen." Hermanns und Çalışkan gehören zum Planerladen e.V., der als eine von sechs Dortmunder Integrationsagenturen das Ziel vorantreibt, das Miteinander zugewanderter und schon lange in Dortmund lebender Menschen zu unterstützen und zu fördern. Vor über 30 Jahren gegründet, arbeitet der Planerladen seit 2007 vor allem daran, die gesellschaftliche Teilhabe von EU-Neuzugewanderten aus Rumänien und Bulgarien zu verbessern. In seiner Arbeit hat der Verein viele Erfahrungen gemacht, aus denen sich bei der Integration von Geflüchteten lernen lässt.

#### Arbeit, Bildung, soziale Balance

Mit dem Dortmunder Masterplan Integration setzte die Stadt 2005 die Integration Zugewanderter auf die Agenda der Verwaltung. Die "gleiche Teilhabe und Chancen am gesellschaftlichen, wirt-

schaftlichen, kulturellen und politischen Leben" steht im Leitbild Bildung, Arbeit, das die "soziale Balance in den Stadtteilen und die Positionierung als weltoffene Stadt als Schwerpunkte von Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft setzt. "Arbeit ist das Erste, das viele Menschen möchten", weiß Gamze Çalışkan, "sie ist die Grundlage, um das eigene Leben zu bestreiten. Damit einher geht der Spracherwerb." Für Geflüchtete haben Stadt. Jobcenter und Agentur für Arbeit im Oktober einen sogenannten Integration Point eingerichtet, über den Menschen schnell eine Beschäftigung oder eine Ausbildung finden sollen. Unterstützung gibt es aus der Wirtschaft, zum Beispiel von der Industrie- und Handelskammer. Sie hat einen Leitfaden für Unternehmen herausgegeben, in dem Fragen zu Arbeitserlaubnis und Fördermöglichkeiten sowie zur psychologischen Betreuung geflüchteter Beschäftigter beantwortet werden.

Auch Fragen von Bildung sind essenziell bei sozialer Teilhabe von Zugewanderten und damit auch von Flüchtlingen. In der Schule greift das bekannte Konzept der Auffangklassen, in denen Kinder, die nicht Deutsch sprechen, die Sprache und andere Hauptfächer lernen, bevor sie nach planmäßig zwei Jahren in Regelklassen wechseln. Neu sind Angebote bei der akademischen Ausbildung: Die Technische Universität und die Fachhochschule Dortmund nehmen Geflüchtete kostenlos als Gasthörerinnen und Gasthörer auf. Die FH will mit Intensiv-Sprachkursen und Beratungsangeboten Geflüchtete, die in Deutschland ein Studium beginnen oder fortsetzen wollen, gezielt fördern.

Vor allem auf ehrenamtlicher Basis läuft die Begleitung in den Alltag. Rund um Unterkünfte wurden Unterstützungsnetzwerke geknüpft, und Initiativen wie das Projekt Ankommen, Train of Hope oder Refugees Welcome bieten niedrigschwellige Angebote zum Deutschlernen und Kontakte knüpfen oder stehen zur Seite, wenn es darum geht, die Kinder in der Schule anzumelden, eine Wohnung zu finden und andere Alltagshürden zu nehmen. Ankommen hängt auch davon ab, wie gut die "Neuen" mit den älter Eingesessenen zurechtkommen und zusammenleben. An

Mieterforum 1/2016 ::: Stadt im Wandel

dieser Stelle agieren die Dortmunder Integrationsagenturen, von denen eine beim Planerladen angesiedelt ist. Und da ist klar, worauf es ankommt: "Kontakt und Vertrauen", sagen Hermanns und Çalışkan. Mit IRON - "Integration von Roma in die Dortmunder Nordstadt" startete 2012 ein dreijähriges Projekt zur Begleitung und Unterstützung von Roma sowie zur Sensibilisierung und zum Abbau von Vorurteilen. Bereits die 2011 gestartete Banneraktion "Blickwechsel" trug dazu bei. "Auch wenn oft behauptet wurde, die Kontaktaufnahme sei schwierig, ist es uns durch aufsuchende Arbeit und muttersprachliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter recht schnell gelungen, Kontakte in die Community zu knüpfen, so dass unser Beratungsangebot sehr gut angenommen wurde", sagt Regina Hermanns. "Für uns steht an erster Stelle, mit den Menschen zu sprechen statt über sie." Das zeigt sich

nicht nur an Veranstaltungen wie dem Kulturfestival Djelem Djelem oder dem Filmprojekt mit Neuzugewanderten, "Vom Traum zur Realität", sondern auch daran, dass sich, unterstützt vom Planerladen, mit einem Solidaritäts- und Freundschaftsverein eine Plattform zur Selbstorganisation gegründet hat.

Konfliktvermittlung zwischen Einheimischen und Zugewanderten ist ein Schwerpunkt der Integrationsagentur beim Planerladen. Mit den Nachbarschaftsforen hat das Team ein Instrument geschaffen, mögliche Konflikte im Stadtteil früh zu erkennen und auszuräumen. Wenn es um Müll in der Straße oder das Grillen im Park geht, können Betroffene zusammenkommen, Positionen erörtern und gemeinsam mit Expertinnen und Experten Lösungen erarbeiten. Auch bei individuellen Konflikten vermittelt die Agentur.

#### Sachliche Diskussion

Noch etwas braucht es: Geduld. Der Diskurs um Zugewanderte aus EU-Ländern war besonders Anfang 2007 stark von Vorurteilen und Rassismus geprägt, "auch, weil es keine Berührungspunkte mit ihnen und kaum sachliches Wissen oder Informationen über ihre tatsächliche Lebenssituation in ihrer Heimat und hier in Dortmund gab", sagt Gamze Çalışkan. Heute sei die Diskussion sachlicher geworden. "Bei den Flüchtlingen stehen wir vor ähnlichen Herausforderungen: Menschen brauchen Sprachkurse und Beschäftigungsmöglichkeiten. Es gilt, sie über Rechte und Pflichten aufzuklären und sie an Hilfesysteme wie die Eltern- und Familienberatung heranzuführen. Unsere Freizeitstätten vermelden seit Monaten große Besucherströme von geflüchteten Kindern und Jugendlichen, die nun in die Angebote eingebunden werden." (age)



::: Mietrecht

#### **BGH**

## Neues aus Karlsruhe

# Betriebskosten heißt: fast alle Betriebskosten

#### Der Fall

Die Mieter mieteten im Jahre 2007 eine Wohnung an. Das Mietverhältnis endete am 31. Juli 2012. In dem Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter monatliche Vorauszahlungen auf Betriebskosten zahlen sollten. Bei der Frage, welche Betriebskosten zu zahlen seien, verwies der Mietvertrag auf die "Anlage 3 zu § 27 Absatz 2 II. BV (Abwassergebühren, Steuern, Versicherung etc.) in der jeweils geltenden Fassung". Kurz vor Ende des Mietverhältnisses beriefen sich die Mieter auf die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung. Sie rechneten noch nicht verjährte Rückzahlungsansprüche bzgl. der bislang gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen für den Zeitraum von Anfang 2009 bis März 2012 mit laufenden Mietzahlungen auf und stellten weitere Betriebskostenzahlungen ein. Der Vermieter klagte anschließend die nicht gezahlten Beträge ein. Im Prozess ging es um die Wirksamkeit der Betriebskostenvereinbarung. Nach mehrjähriger Prozessdauer landete der Fall beim Bundesgerichtshof.

#### Die Entscheidung des BGH

Die verklagten Mieter hatten sich darauf berufen, dass die im Mietvertrag zitierte Gesetzesvorschrift bereits bei Vertragsschluss nicht mehr galt. In dieser Anlage, die für preisgebundene Wohnungen gilt, sind sämtliche denkbaren Betriebskosten aufgeführt. Lediglich die Aufzählung der sonstigen Betriebskosten, wie beispielsweise Dachrinnenreinigung oder Wartungskosten, ist in diesem Betriebskostenkatalog nicht abschließend geregelt. Die entsprechende Klausel, die aus dem sozia-

len Mietrecht stammt, ist seit 2003 durch die Betriebskostenverordnung abgelöst worden. In § 2 dieser Vorschrift sind alle denkbaren Betriebskosten aufgezählt.

Der BGH kommt in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mietvertragsklausel nicht unwirksam ist. Dabei weisen die Richter auf ihre bisherige Rechtsprechung hin: Für die Umlage von Betriebskosten ist nicht notwendig, dass die jeweiligen Betriebskostenarten einzeln im Mietvertrag aufgelistet sind. Es genügt der Verweis auf Rechtsvorschriften. Dass bei Abschluss des Vertrages die II. Berechnungsverordnung gar nicht galt, ist für den Bundesgerichtshof bedeutungslos. Die Richter aus Karlsruhe sind vielmehr der Auffassung, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahren durch Rechtsverordnungen und Gesetze klar definiert ist. Seit der Mietrechtsreform 2001 sind die Betriebskosten in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB ausdrücklich geregelt. Aufgrund dieser Vorschrift wurde dann auch die sogenannte Betriebskostenverordnung vom Gesetzgeber erlassen, die die einzelnen Betriebskostenarten aufzählt. Die Richter legten die Mietvertragsklausel so aus, dass die alte Gesetzesvorschrift in der jeweils geltenden Fassung vereinbart ist. Dann, so der BGH weiter, kann man daraus ableiten, dass der jeweils gesetzlich geltende Betriebskostenkatalog gemeint ist, der aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen im BGB aktuell gilt.

Der BGH ließ auch nicht gelten, dass die entsprechende Mietvertragsklausel aus Verbraucherschutzgründen unklar und für den Mieter nicht transparent war. Der Begriff der Betriebskosten sei seit langem gesetzlich definiert und durch die Aufzählung einzelner Betriebskostenarten

in gesetzlichen Verordnungen erläutert. Seit Jahrzehnten ist es nach Meinung der Karlsruher Juristen zudem üblich im Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach den vorgenannten Betriebskostendefinitionen umlagefähig sind. Deswegen, so das Fazit, bedarf der Begriff der Betriebskosten bei Wohnungsmietverhältnissen grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kann der Begriff Betriebskosten als bekannt vorausgesetzt werden und ist für einen durchschnittlichen Mieter ausreichend klar und verständlich.

#### **Fazit**

Der Auffassung des BGH kann aus Verbraucherschutzgründen nicht gefolgt werden. Einem juristisch nicht vorgebildeten Mieter ist keinesfalls klar, dass er bei der Vereinbarung von Betriebskosten bis zu 16 verschiedene Betriebskostenarten zahlen muss, falls diese für die Mietwohnung anfallen. Werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, ohne diese näher aufzuschlüsseln, kann die tatsächliche Kostenbelastung für Mieter nicht mehr beurteilt werden. Tricksereien mit zu niedrig angesetzten Betriebskosten wird mit dieser Entscheidung Vorschub geleistet. Mieter sind also gut beraten, sich vor Anmietung der Wohnung über die tatsächliche Kostenbelastung gründlich, gaf. unter Vorlage entsprechender alter Abrechnungen zu informieren.

Unklar bleibt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wie entschieden wird, wenn weitere Formulierungszusätze nicht eindeutig klären, ob alle Betriebskosten umgelegt werden sollen. Darüber hinaus Mieterforum 1/2016 ::: Mietrecht

ergibt sich aus der Urteilsbegründung, dass sonstige Betriebskosten weiterhin namentlich aufgeschlüsselt werden müssen. Damit bleiben Dachrinnenreinigungskosten oder diverse Wartungskosten ohne gesonderte Vereinbarung nicht umlagefähig. Bundesgerichtshof VIII ZR 137/15, Urteil vom 10. Februar 2016.

# Eigenbedarfskündigung auch bei teilweise gewerblicher Nutzung möglich.

#### Der Fall

Zwei Mieter mieteten im Jahre 1996 einen geräumigen Bauernhof mit Nebengebäuden. Vertraglich war vereinbart, dass sie das Wohnhaus zu Wohnzwecken nutzten und in einem Nebengebäude ein Ladengeschäft für Raumausstattung betreiben. Knapp 12 Jahre später kündigte der Vermieter das gesamte Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Er gab an, dass seine 28-jährige Tochter mit seiner 7-jährigen Enkelin zukünftig dort wohnen sollten. Die Mieter weigerten sich auszuziehen. Sie waren der Auffassung, es liege ein sogenannter übermäßiger Bedarf vor, da das ganze Bauernhaus nur für zwei Personen frei gekündigt werden sollte. Darüber hinaus meinten die Mieter, der Eigenbedarf könne sich nicht auf ihr Raumausstattungsgeschäft und auf die teilgewerbliche Nutzung beziehen. Der Vermieter verklagte daraufhin die beiden Mieter auf Räumung des gesamten Anwesens, einschließlich des Geschäfts. Nachdem zunächst das Amtsgericht die Räumungsklage abgewiesen hatte und das Landgericht die Räumungsklage als begründet ansah, musste in letzter Instanz der BGH entscheiden.

#### Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellte fest, dass der Vermieter immer ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder einen Angehörigen benötigt. Dabei muss der Wunsch des Vermieters seine Wohnung einem Angehörigen zur Verfügung zu stellen auf vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen beruhen. Diese Voraussetzung



Bundesgerichtshofs nicht zu prüfen, weil die Beklagten ebenfalls die Wohnung nur mit zwei Personen bewohnten.

#### Fazit

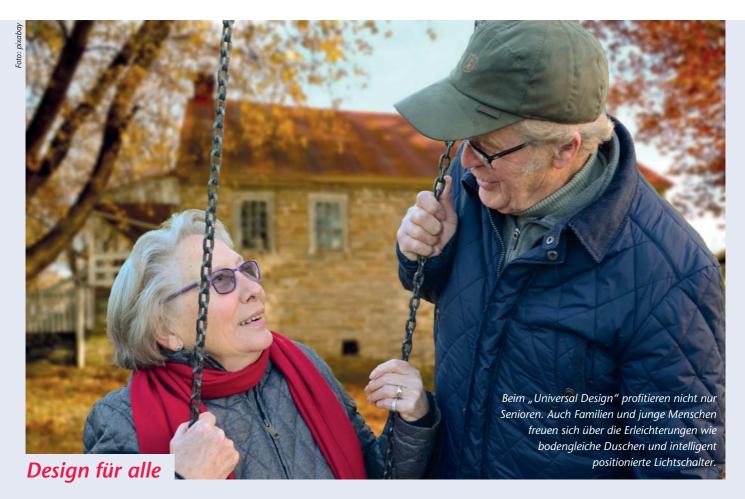
Die Entscheidung reiht sich nahtlos in eine Reihe von Urteilen des Bundesgerichtshofs zur Eigenbedarfskündigung ein. Auch hier verfestigt sich die Tendenz, dass die Hürden für Eigenbedarfskündigungen weiter abgesenkt werden und Kündigungsschutzbestimmungen ausgehöhlt oder aufgeweicht werden. Zugleich zeigt die Entscheidung die Problematik für Mieter, die auf dem Mietgrundstück zugleich wohnen und ein Geschäft betreiben. Ist dies in einem einheitlichen Mietvertrag geregelt, riskieren die Mieter auch das Ende ihrer gewerblichen Tätigkeit, wenn der Vermieter für die Wohnung Eigenbedarf anmeldet. Bei zwei gesonderten Verträgen lässt sich zumindest der Bestand des Gewerbemietverhältnisses retten. (mag)

Bundesgerichtshof VIII ZR 14/15, Urteil vom 01.07.2015

nutzen wollte und keinen Bedarf für die Nutzung des Ladengeschäftes hatte. Bei einem Mischmietverhältnis, das sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken dient, reicht es aus, wenn sich der Eigenbedarf nur auf die Wohnräume bezieht. Zwar war das Mietverhältnis nur insgesamt kündbar, der Bundesgerichtshof stellte allerdings fest, dass ein für die Kündigung erforderliches berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses sich nicht auch auf die gewerblich genutzten Gebäudeteile beziehen muss. Er begründete dies damit, dass es anders als bei Wohnraum keinen besonderen Kündigungsschutz für gewerblich und geschäftlich genutzte Räume gibt.

Anderenfalls, so der BGH, würde bei Mischmietverhältnissen eine Eigenbedarfskündigung im praktischen Ergebnis weitgehend unmöglich werden. Dies sei aber vom Gesetzgeber nicht gewollt.

Ob hier ein überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht wurde, war aus Sicht des



# Komfortabel und attraktiv

"Mit 66 Jahren, da fängt das Leben an" – bereits Udo Jürgens wusste, dass der Lebensabend eine Menge zu bieten hat. Dank einer immer höheren Lebenserwartung wird dieser in Zukunft für viele Deutsche sogar länger andauern. "Mit 66 Jahren, da kommt man erst in Schuss", heißt es in Jürgens' Lied auch. Und tatsächlich, die Generation 65 + ist heute sehr viel aktiver und mobiler als in den vergangenen Jahrzehnten – und sie wird immer größer. Bereits in etwa 20 Jahren wird gut ein Drittel der deutschen Bevölkerung älter als 65 Jahre sein.

Klar, dass damit auch die Nachfrage an altersgerecht gestalteten Wohnungen stetig steigt. Aber gerade, weil sich viele Senioren heute noch gar nicht "alt" fühlen und so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben möchten, haben sich die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen deutlich gewandelt. Und die Wohnwirtschaft hat längst erkannt: Durch geschicktes Design und funktionale Wohnraumgestaltung, die einfach zu handhaben ist und für viele Menschen einen praktischen Nutzen hat, schafft man Wohnungen, in denen sich Menschen aller Generationen wohlfühlen. Getreu dem Konzept "Design für alle".

#### **Eine große Chance**

Das Prinzip "Design für alle" (oder auch universelles Design bzw. Universal Design) steht für die Gestaltung von Produkten, so auch von Wohnungen, die von allen Menschen genutzt werden können – egal welchen Alters, egal ob mit Behinderung oder ohne. Eine Wohnung also, die so geschnitten und gestaltet ist, dass sie allen Anforderungen gerecht wird. Gerade für die Wohnungen, die jetzt gebaut werden, ist das eine große Chance. Werden momentan noch viele Wohnungen für Studenten und junge Menschen gebraucht, können diese in den kommenden Jahrzehnten, mit dem

Wandel der Altersstruktur in Deutschland, auch an ältere Generationen vermietet werden.

Im Gegensatz zu den Begriffen "behinderten-" oder "altersgerecht" ist die Umschreibung "für alle" nicht stigmatisierend. Und Hand aufs Herz: Eine komfortabel gestaltete Wohnung, in der sich ein älterer Mensch wohlfühlt, kann auch für die übrigen Generationen vorteilhaft sein. Trotzdem steht das Konzept des universellen Design in keinerlei Gegensatz zur Barrierefreiheit, sondern berücksichtigt zusätzlich gestalterische und ästhetische Gesichtspunkte.

Mieterforum I/2016 ::: Verbraucher



#### **Paradebeispiel**

Ein Paradebeispiel für gelungenes "Design für alle" ist wohl die bodengleiche Dusche. Für Menschen egal welchen Alters, ist es einfacher und bequemer eine Dusche ohne Schwelle zu benutzen. Eine nicht ebenerdige Duschwanne bedeutet in der rutschigen Umgebung des Badezimmers immer eine zusätzliche Gefahr. Heißt: "Design für alle" wird allen gerecht und macht vielen das Leben leichter.

Bis allerdings auf dem Wohnungsmarkt flächendeckend solche Wohnungen vorhanden sein werden, könnte es noch ein langer Weg sein – die Bauordnung kennt zwar Richtlinien für die Gestaltung barrierefreier Wohnungen, die Begriffe "Universal Design" und "Wohnen für alle"

Foto: privat

sind jedoch nicht zu finden. Überall dort, wo Universal Design mit Barrierefreiheit oder dem Abbau von Barrieren zu tun hat, können Fördermittel in Anspruch genommen werden. So verlangt das Land NRW barrierefreie Mietwohnungen bei neu gebauten öffentlich geförderten Wohnungen und fördert den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohnungen über das Programm BestandsInvest. Die KfW-Bank bietet zinsvergünstigte Kredite oder Zuschüsse für den altersgerechten Umbau. Bei konkreten Hilfebedarfen finanzieren auch die Kranken- und Pflegekassen Umbaumaßnahmen in den Wohnungen.

# Universelles Design im Wohnbereich konzentriert sich auf drei Aspekte

#### Zugang zur Wohnung

Sie muss auf bequeme Art erreichbar sein. Zum Beispiel über breite Wege, möglichst stufenlos und/oder über Rampen, über die man auch mit Rollatoren, Rollstühlen und Kinderwagen leicht zur Haustür gelangt. Die Briefkästen sollten höhenverstellbar sein und so angebracht werden, dass sie bequem zu öffnen sind. Ein Fahrstuhl erleichtert allen Bewohnern das Leben.

#### Die Wohnung selbst

Durch gut geschnittene Räume, schwellenlose, möglichst breite Türen, wenig Dachschrägen und eine einfach zu handhabende Haustechnik (z.B. Heizthermostate, elektrische Rolläden) besitzt eine Wohnung bereits eine Menge Komfort, der von allen

geschätzt wird. Ein ganz simples Beispiel für "Design für alle" ist bereits die Position der Lichtschalter. Größten Komfort bieten sie dann, wenn sie in allen Räumen direkt neben der Tür und im Schlafzimmer zusätzlich neben dem Bett angebracht sind. So entfallen gefährliche Wege im Dunkeln vom Bett bis zur Tür und zurück, bei denen man fallen oder sich stoßen könnte.

#### Das Badezimmer

Die bodengleiche Dusche wurde bereits als Paradebeispiel für universelles Design genannt. Weitere Beispiele sind mit einer Hand zu bedienende Armaturen sowie höhenverstellbare WCs, Duschbrausen und Waschbecken. Sie helfen auch Kindern und sehr großen oder kleinen Menschen im Alltag.

#### Das müssen Sie beachten

Sie dürfen aus Ihrer Mietwohnung eine "Wohnung für alle" machen, wenn die von Ihnen durchgeführten Umbauten der Bausubstanz des Gebäudes nicht schaden und die Wohnung nach Beendigung Ihres Mietverhältnisses durch Sie leicht wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden kann. "Darüber hinaus muss Ihr Vermieter Baumaßnahmen zustimmen", so Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund. "Anders sieht es aus, wenn Sie aufgrund veränderter Lebensumstände Ihre Wohnung barrierefrei oder behindertengerecht ausstatten müssen." In solchen Fällen muss Ihr Vermieter in der Regel eine Erlaubnis erteilen. "Dennoch: Auch hier darf er – sofern nicht anders vereinbart – auf einen Rückbau zum Ende Ihres Mietverhältnisses bestehen. Viele Maßnahmen zum Abbau von Barrieren stellen jedoch eine generelle Wertverbesserung der Wohnung dar, etwa die bodengleiche Dusche. Wir versuchen dann den Vermieter zu überzeugen, auf die Rückbauverpflichtung ausdrücklich zu verzichten."

::: Wohnen Mieterforum I/2016

#### Wohnberatung

# Mittelpunkt Mensch

Wie kann ich mein Bad barrierefrei gestalten? Kann mein Vermieter für mich im Treppenhaus einen zweiten Handlauf montieren? Und wer zahlt das eigentlich alles? Seit mehr als 25 Jahren ist der Kreuzviertelverein als Träger der Wohnberatung die erste Anlaufstelle, wenn es um genau diese Fragen geht. Neben den passenden Antworten und Hilfe bei großen und kleinen Alltagsproblemen haben die beiden Experten Petra Bank und Jan Hoppmann aber vor allen Dingen eines: Zeit, Geduld und ein offenes Ohr für die individuellen Sorgen und Bedürfnisse ihrer Klienten.



Petra Bank und Jan Hoppmann von der Wohnberatung des Kreuzviertelvereins.

Im Innenhof des Pfarramtes in der Kreuzstraße 61 befindet sich seit Ende der 1980er-Jahre die Dortmunder Wohnberatung. Die Räumlichkeit ist klein und zweckmäßig eingerichtet: Zwei Schreibtische, eine ganze Regalwand voller Bücher und Aktenordner, jede Menge Infomaterial. Aber Bank und Hoppmann sitzen hier auch nicht an fünf Tagen in der Woche von 9.00 bis 18.00 Uhr. Ein Großteil ihrer Arbeit passiert draußen. In den Wohnungen der Ratsuchenden. "Nur wenige Beratungen finden hier in unseren

Control of the contro

Oft helfen bereits kleine Maßnahmen, wie das Beseitigen von Stolperfallen.

Büroräumen statt. In der Regel besuchen wir die Ratsuchenden nach telefonischer Absprache direkt in ihren Wohnungen. So können wir uns ein Bild von den Begebenheiten machen und auch auf Punkte hinweisen, auf die die Bewohner vielleicht

noch gar nicht gekommen sind", sagt Petra Bank. Die Sozialpädagogin ist seit den Anfangstagen der Wohnberatung dabei und hat – gemeinsam mit dem 2009 verstorbenen Theo Hengesbach – die Arbeit des Kreuzviertelvereins in den vergangenen Jahrzehnten geprägt. Dass sie – nach über 25 Jahren Beratungstätigkeit – die dienstälteste Wohnberaterin in NRW ist, zeigt einerseits ihr ganz persönliches Bedürfnis, die Wohnsituation von Hilfebedürftigen zu verbessern, andererseits aber auch die Vorreiterrolle, die der Kreuzviertelverein

> eingenommen hat. Ende der 1980er-Jahre hatte das Thema barrierefreies Wohnen keinesfalls den Stellenwert, den es heute einnimmt.

#### Kostenlos

Jan Hoppmann ist seit 2010 der Kollege von Petra Bank. Der Sozialarbeiter steht auch für den Generationswechsel in der Wohnberatung. Ein frischer Wind eben, der die Arbeit berei-

chert, neue Impulse einbringt und der die traditionsreiche Arbeit der Wohnberatung langfristig sichert. Wie groß der Bedarf an Beratung ist, zeigt der Terminkalender der beiden. Etwa 200 Hausbesuche machen sie im Jahr, informieren über Treppenlifte, Stolperfallen, bodengleiche Duschen und Hilfsinstrumente zum Öffnen von Türen und Fenstern. "Ganz wichtig ist die Tatsache, dass unsere Beratung für den Ratsuchenden komplett kostenlos bleibt", betont Hoppmann. "Und es spielt ebenfalls keine Rolle, ob es sich um eine Miet- oder Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus handelt." Trotzdem unterscheiden sich die Schwerpunkte. In Mietwohnungen stehen häufig Fragen im Vordergrund, ob und was der Vermieter finanzieren kann, muss, will. Ein Faktor, der beim Eigentum natürlich wegfällt.

"Es geht aber nicht immer nur um die großen baulichen Veränderungen", sagt Petra Bank. "Vielfach sind es kleine Veränderungen, die viel bewirken. Etwa das Umstellen von Möbeln, das Beseitigen von Stolperfallen oder ein Licht- und Farbkonzept, das auf die Bedürfnisse des Bewohners ausgerichtet ist. Insbesondere bei Demenzerkrankten kann das geschickte Ausleuchten und Verdunkeln einzelner Wohnungsbereiche Ängste mindern und das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden erheblich steigern."

#### Unabhängig

Finanziert wird die Beratung mit den beiden Vollzeitstellen zu jeweils 50 Prozent durch die Kommune und die Pflegekassen. Mieterforum I/2016 ::: Wohnen

Darüber hinaus bekommt der Kreuzviertelverein als Träger auch Spenden von Privatpersonen und Unternehmen, wie etwa der DOGEWO21. "Trotzdem beraten wir natürlich vollkommen unabhängig und neutral", betont die Sozialpädagogin.

Ihre Erfahrung aus Jahrzehnten der Wohnberatung wird geschätzt, nicht nur von den Klienten. Bank und Hoppmann halten Vorträge zu Themen wie "Unfallgefahren und Unfallvermeidung im Haushalt", "Hilfsmittel für ältere Menschen" oder "Wohnberatung für Demenzkranke und ihre Angehörigen". Zielgruppen sind Pflegeschüler, Mitarbeiter von Krankenkassen oder andere Beratungsstellen, die sich mit dem Thema Barrierefreiheit beschäftigen. Und auch, wenn die Arbeit mit und für Senioren einen großen Bereich abdeckt, die Wohnberatung ist nicht ausschließlich ein Angebot für alte Menschen und deren Angehörige. "Auch Familien mit beeinträchtigten Kindern können die Angebote des Kreuzviertelvereins in Anspruch nehmen. Oder Menschen, die etwa durch einen Unfall plötzlich und dauerhaft auf den Rollstuhl angewiesen sind", erklärt Hoppmann. Dass Barrierefreiheit oft mit seniorengerecht gleichgesetzt wird merkt man auch am Wohnungsmarkt. "Es werden zwar immer mehr Wohnungen barrierearm ausgestattet, aber die sind in der Regel klein – eben gut für Senioren geeignet", verdeutlicht Petra Bank. "Eine rollstuhlge-





Vorher: ein übliches Bad mit zahlreichen Hindernissen für Senioren. Nachher: Die barrierearme Lösung erleichtert den Alltag.

rechte Familienwohnung mit 80 oder 100 Quadratmetern auf dem freien Markt zu finden, ist sehr schwer."

#### Vernetzt

Der Erfolg der Wohnberatung liegt auch am Netzwerk, das man seit den Anfangstagen stetig weiter gespannt hat. 1999 wurde die Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW in Dortmund gegründet, ebenfalls auf Initiative von Theo Hengesbach und dem Kreuzviertelverein. Über 90 Einrichtungen sind dort Mitglied. Sie profitieren vom Informationsaustausch, leiten Anfragen weiter und bilden gemeinsam auf Landesebene eine starke politische Interessenvertretung. Die Rechtsberatung des Mietervereins Dortmund und die Wohnberatung stehen ebenfalls im engen Austausch und

verweisen Interessenten bei Bedarf an die Experten des jeweils anderen Vereins. Aber auch der Kontakt zu einzelnen Politikern in Land und Kommunen sowie zu großen Wohnungsunternehmen ist gut. Man schätzt und respektiert die wichtige Arbeit, die seit einem Vierteljahrhundert an der Kreuzstraße geleistet wird. (mik)

Interessenten erreichen die Wohnberatung des Kreuzviertelvereins täglich ab 8.00 Uhr telefonisch unter 0231 124676. Wenn Bank und Hoppmann bei Beratungsgesprächen sind, springt ein Anrufbeantworter an. Eine Kontaktaufnahme über die Homepage des Vereins unter

www.kreuzviertel-verein.de bzw. per E-Mail an kontakt@kreuzviertel-verein.de ist ebenfalls möglich.

# **ANWALTSKANZLEI**

Märkische Straße 46 | 44141 Dortmund | Tel. 0231/5897980 info@anwaeltebuero.de | barrierefreier Zugang

#### Alena Kiekebusch

Arbeitsrecht
Miet- und Pachtrecht
Verkehrsrecht
Vertragsrecht
Zivilrecht
Fremdsprachen: Russisch,
Weißrussisch

#### **Gertraud Cölsche**



Miet-, Pachtund WEG-Recht Familienrecht Strafrecht Zivilrecht Unfallrecht

#### Hauke Herrmann



Fachanwalt für Sozialrecht ALG I, II Renten- und Schwerbehindertenrecht Schwerpunkt: Arbeitsrecht



Ende des vergangenen Jahres schnürte das Bundesbauministerium ein 500-Millionen-Euro-Paket, das 2016 den sozialen Wohnungsbau ankurbeln soll. Auch das Land NRW hat die Förderbedingungen für Vermieter attraktiver gemacht, indem die Summen der vergünstigten Darlehn erhöht wurden und außerdem anteilige Tilgungsnachlässe und damit Zuschüsse eingeführt worden sind. Doch wie sieht es bei den großen Wohnungsunternehmen vor Ort aus? Wir haben die wichtigsten Akteure auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nach ihren Neubauplänen befragt. Wird es in naher Zukunft neue geförderte Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 5,25 Euro pro Quadratmeter in Dortmund geben? Werden Bestände mithilfe öffentlicher Mittel saniert und erhalten dadurch eine neue Mietpreisbindung? Und - falls ja - in welcher Größenordnung findet dies statt?

#### **Die Stadt Dortmund**

Um die Unterbringung von Flüchtlingen sicherzustellen, wird die Stadt Dortmund mithilfe des städtischen Sondervermögens "Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund" selbst als Bauherrin aktiv. Auf stadteigenen Grundstücken in Mengede am Erdbeerfeld und in Lütgendortmund in der Holtestr. werden in diesem Jahr mehr als 100 Wohneinheiten gebaut. Rund 60 Prozent der Wohnungen sind für Flüchtlinge vorgesehen, der Rest für Berechtigte gemäß den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus.

#### Vonovia

Das börsennotierte Wohnungsunternehmen beschäftigt sich nach eigener Aussage intensiv mit dem Thema Neubau. Mit einem Konzept des standardisierten Bauens versucht das Unternehmen Baukosten zu minimieren. Dortmund

ist eine der ersten Städte, in denen ein "vorelementiertes Bausystem" umgesetzt werden soll. Zu den genauen Standorten schweigt Vonovia. Wie günstig letztendlich die Mieten in diesen Neubauprojekten sein werden, bleibt unkonkret: Öffentlich geförderter Wohnraum sei in Dortmund ein wichtiges Thema und würde für entsprechende Projekte in Betracht gezogen, heißt es. Grundsätzlich würden die Mieten aber dem Markt entsprechen.

#### DOGEWO21

Konkreteres weiß Pressesprecherin Regine Stoerring von der DOGEWO21 zu berichten: "Wir planen den Neubau von vier Häusern mit insgesamt 48 Wohnungen. Der Baubeginn ist für 2016 vorgesehen." Alle 48 Wohnungen, werden öffentlich gefördert sein und liegen in Dortmund-Bövinghausen. Mieterforum 1/2016 ::: Vermieter

Die Nachverdichtung – also das Bauen auf Freiflächen des Unternehmens – ist für die DOGEWO21 kein Thema mehr. "Alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung im vorhandenen Bestand haben wir bereits vor Jahren ausgeschöpft", so Regine Stoerring. "Auch wir wissen natürlich um den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt. Wir suchen daher nach kreativen Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neu zu bauen. In Kürze werden wir in einem Pilotprojekt im Bestand im Ortsteil Eving drei Dachböden zu Wohnungen ausund umbauen. So können wir bezahlbaren Wohnraum schaffen, der kostengünstig und schnell zur Verfügung steht."

#### LEG

Die LEG plant in den kommenden 18 Monaten zwar ein Neubauprojekt durch Nachverdichtung in Westfalen, wird sich in Dortmund aber auf die Bestandsbewirtschaftung konzentrieren. Im Rahmen der Landesinitiative "Besser Wohnen – Energetische Sanierungsplus" modernisiert die LEG in diesem Jahr allerdings drei Häuser mit insgesamt 48 Wohnungen. Die Gebäude auf der Meylantstraße 2,4 und 17 werden in erster Linie energetisch saniert, das Haus auf der Meylantstraße 17 wird zusätzlich barrierearm umgebaut. Durch die in Anspruch genommene Förderung werden die entsprechenden Wohnungen mietpreisgebunden sein.

#### **Vivawest**

Das Wohnungsunternehmen mit Sitz in Gelsenkirchen plant in den kommenden anderthalb Jahren ebenfalls den Bau neuer Sozialwohnungen. Am Bellwinkelhof in Dortmund-Scharnhorst entstehen seit Februar 46 öffentlich geförderte Neubauwohnungen. In Berghofen werden 37 Vivawest-Bestandswohnungen mit Mitteln der KfW energetisch saniert. Daraus entstehen neue, langfristige Mietpreisbindungen. Weitere Nachverdichtungspotenziale sieht das Unternehmen in Dortmund-Huckarde und Scharnhorst.

#### Spar- und Bauverein

Der Spar- und Bauverein plant für das Jahr 2016 Investitionen in Höhe von ca. 47 Millionen Euro für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau. Neben Projekten mit gehobener Ausstattung – etwa am Phoenixsee – entstehen auch rund 80 preisgebundene Wohnheinheiten, 70 davon in Dortmund-Schüren, zehn in Dortmund Brackel. Nachverdichtungen auf den Flächen des Spar- und Bauvereins sind nicht geplant. Auch im Bereich Sanierungen ist der Spar- und Bauverein aktiv. Im vergangenen Jahr wurden für 166 Wohnungen Fördermittel in Anspruch genommen, die entweder zu einer Verlängerung oder zu neuen Preis- und Belegungsbindungen führten. Die Wohnungszahl verteilt sich auf drei Projekte in Brackel, Wambel und Hacheney. In diesem Jahr werden ca. 60 Wohnungen in Brechten, Dorstfeld und Kirchderne mithilfe öffentlicher Mittel saniert und bleiben damit preisgebunden.

#### Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (gwg)

Auch wenn die Genossenschaft ein relativ kleiner Akteur am Dortmunder Wohnungsmarkt ist und sich ihr Bestand größtenteils auf die Bereiche Innenstadt und Kreuzviertel konzentriert, schafft die gwg im kommenden Jahr 29 neue Wohneinheiten in Asseln. 24 davon werden öffentlich gefördert sein. Die ca. 60 Quadratmeter großen Wohneinheiten werden barrierefrei sein und sich somit besonders gut für Senioren eignen. Das Grundstück für dieses Bauvorhaben wurde von der gwg neu erworben, es handelt sich also nicht um eine Nachverdichtung.

#### **Fazit**

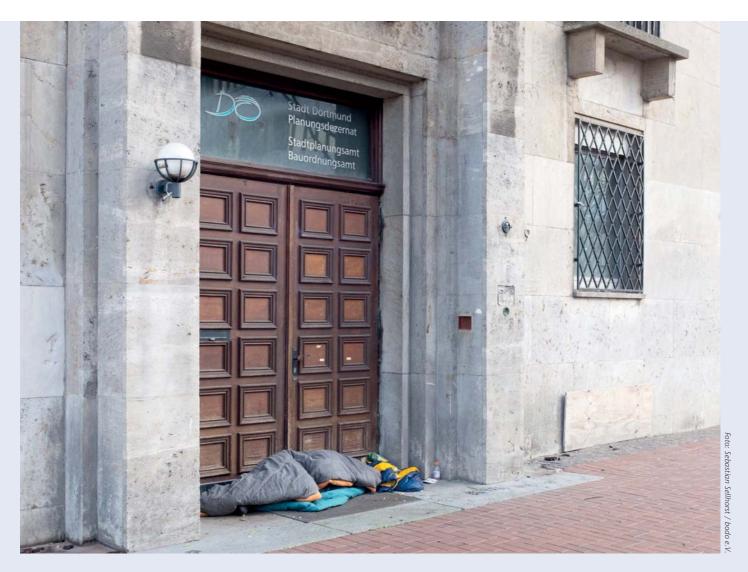
Im Vergleich zu den Vorjahren steigen die Neubauzahlen in Dortmund wieder deutlich an und dämpfen mit den Sanierungen im Bestand den Rückgang an preisgebundenen Wohnungen. Für Tobias Scholz vom Mieterverein ist das eine positive Entwicklung, die aber nicht über den weitaus höheren Bedarf hinwegtäuschen dürfe: "Wir begrüßen daher ausdrücklich auch den Wiedereinstieg der Stadt Dortmund in den kommunalen Wohnungsbau und die bereits 2013 beschlossene 25% Quote für geförderte Mietwohnungen bei neuen Baugebieten und dem Verkauf städtischer Grundstücke." (mik)





::: Stadt im Wandel

Mieterforum 1/2016



### Wohnungslosigkeit

# Konkurrenz ganz unten

335.000 Wohnungslose, darunter 39.000 Obdachlose, schätzte die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) für das Jahr 2014 und schlug mit diesen Zahlen vor wenigen Monaten Alarm: Die Zahlen waren im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent gestiegen. Und bis 2018 könnte es mehr als eine halbe Million Wohnungslose in Deutschland geben.

Es gibt weniger günstige Wohnungen, aber mehr Menschen, die sie brauchen. "Der Wohnungsmarkt hat sich vor allem in den Ballungsgebieten zunehmend verengt", erklärt die Geografin Sandra Schindlauer, die an der Bauhaus-Universität Weimar zum Thema Obdachlosigkeit promoviert. "Das liegt an steigenden Mieten, aber auch daran, dass sich der Staat seit Ende der 1980er Jahre sukzessiv aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen hat und Kommunen ab den 2000er

Jahren große Teile ihrer Wohnungsbestände verkauft haben. Nach und nach laufen jetzt Belegungsrechte aus, die aber nicht kompensiert wurden. Und damit sinkt der Handlungsspielraum für Kommunen, gegenzusteuern", so Schindlauer. Auch Thomas Bohne, Leiter der Zentralen Beratungsstelle für Wohnungslose (ZBS) bei der Diakonie Dortmund, merkt: "Wir haben zunehmend Probleme, bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu finden, den das Jobcenter anerkennt."

#### Wohnungslos oder obdachlos?

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe definiert Menschen als wohnungslos, die keine eigene Wohnung haben, sondern bei Freunden, in Unterkünften oder Wohnprogrammen unterkommen. Als obdachlos gelten diejenigen, die im Freien schlafen, in einem Zelt, in leerstehenden Häusern oder unter freiem Himmel.

Mieterforum 1/2016 ::: Stadt im Wandel



Ob ganz offensichtlich oder etwas versteckt - in Dortmund leben mindestens rund 400 obdachlose Personen.

#### Tückische Statistik

Kommunen sind gesetzlich dazu verpflichtet, Obdachlosigkeit zu bekämpfen. Genauer gesagt: Obdachlosigkeit gilt ordnungsrechtlich als Gefahr für Leben und Gesundheit, und zu ihrer Abwehr unterliegen Kommunen einer Unterbringungspflicht. Diese umfasst in Dortmund, als eigentlich kurzfristige Maßnahme, die Notschlafstellen mit derzeit 55 Plätzen für Männer und 30 für Frauen, und, als kontinuierliches Angebot, die ZBS, die als anerkannte Beratungsstelle Kooperationspartner der Stadt und erster Anlaufpunkt für von Wohnungslosigkeit Bedrohte oder Betroffene ist. Seit 39 Jahren bietet sie soziale Beratung, Unterstützung bei der Wohnungssuche und dabei, wieder soziale Teilhabe zu erlangen: Alltagsmanagement, eine Tagesstruktur, vielleicht eine Beschäftigung, Freizeit und Kontakte.

Wie viele Wohnungs- und Obdachlose es tatsächlich gibt, kann nur geschätzt werden, denn eine bundesweite Statistik gibt es nicht. Auch in Dortmund schwanken die Zahlen, je nachdem, wen man fragt. Die Stadt Dortmund zählt 385 Wohnungslose, die vom Jobcenter und vom Sozialamt betreut werden. Die ZBS schätzt rund 400 Menschen ohne Obdach. Ehrenamtliche Initiativen gehen in der Regel von noch höheren Zahlen aus. Offiziell erfasst werden Personen, die von

sich aus um Hilfe bitten. Die Stadt Dortmund zählt nur diejenigen, die Leistungen beziehen. Nicht erfasst werden die Menschen, die zwar Ansprüche auf staatliche Leistungen haben, sie aber nicht geltend machen. "Oft schämen sich Menschen, zu einem Amt zu gehen und einen Antrag auszufüllen, und sind mit dem Verwaltungsapparat überfordert", weiß Katrin Lauterborn von der ökumenischen Wohnungslosenhilfe Gast-Haus. Personen, die gar keinen Anspruch haben, weil sie in einer anderen Stadt gemeldet sind, als EU-Zugewanderte erst nach sechs Monaten Sozialhilfe beantragen dürfen oder als illegalisierte Menschen keine Hilfe in Anspruch nehmen, aus Angst, ausgewiesen zu werden, tauchen in den behördlichen Datensätzen ebenfalls nicht auf. Sie fallen durch das Raster, auf dem Papier wie in der Realität.

#### Konkurrenz am gesellschaftlichen Rand

Hinzu kommen etwa 5.900 der Stadt zugewiesene geflüchtete Menschen, von denen 2.800 noch nicht in einer eigenen Wohnung leben. Die dezentrale Unterbringung ist weiterhin oberste Priorität der Stadt, erste Lösungsansätze sind in Arbeit. Mit Sondervermögen aus dem "Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds" will die Kommune selbst Wohnhäuser auf stadteigenen Grundstücken bauen und dabei "die

öffentlichen Fördermöglichkeiten voll ausschöpfen", so Sprecherin Anke Widow. In Mengede entstehen zurzeit 106 Wohnungen, in Lütgendortmund sollen 49 Wohnungen gebaut werden. Letztere sollen, so der Plan, Anfang 2017 fertig sein. 60 Prozent sollen Geflüchteten zur Verfügung stehen, 40 Prozent den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen. Auch andere Wohnungsanbieter wie DOGEWO21, die gwg oder der Spaß- und Bauverein planen in Dortmund neue Sozialwohnungen. (Mehr dazu auf den Seiten 20 und 21.)

Der knappe Markt hat die Konkurrenz am Rand der Gesellschaft verschärft: "Das birgt sozialen Sprengstoff", sagt Thomas Bohne. Während Geflüchtete zurzeit wichtige und dringende Solidarität erfahren, drohen Wohnungs- und Obdachlose in Vergessenheit zu geraten. "Sätze wie ,Ich finde keine Wohnung, weil die alle für die Flüchtlinge freigehalten werden' hören wir durchaus", so Katrin Lauterborn. Daran hat weder die eine noch die andere Gruppe Schuld. Konstruiert wird diese aber, wenn Vereine wie die "Volkshilfe" ihre "volksfreundlichen" Aktionen mit Hetze gegen Nichtdeutsche garniert, rechte Parteien Wohnraum zuerst für Deutsche fordern und Neonazis plötzlich Spenden für – deutsche – Obdachlose sammeln und so eine Gruppe für die eigene PR missbrauchen, die sie bei anderen Gelegenheiten selbst gerne zum Feindbild erklären.

Im Lauf des Jahres sollen die städtischen Bauvorhaben realisiert werden. "Das Vorhaben ist eine gute Präventivmaßnahme und ein Schritt in die richtige Richtung", sagt die Expertin Schindlauer. Thomas Bohne sieht die Politik in der Pflicht und wünscht sich eine Anpassung bei den Mietobergrenzen der Jobcenter. "Wenn unsere Klienten keine Wohnungen in ihrer Preisklasse finden und sie kaum eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben – was sollen sie denn machen?" (age)

#### Beitrittserklärung zum Mieterverein

Online-Beitritt unter www.mvdo.de

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dessen Satzung ich anerkenne.

Beitrag je Monat 7,00 Euro, Aufnahmegebühr 20,00 Euro

Name
Vorname
Geburtsdatum
Straße, Nr.
PLZ/Wohnort
Telefon
E-Mail
Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)
Mietrechtsschutzversicherung
Übernahme aller Prozesskosten bis zu 60.000 Euro, bei einer
Eigenbeteiligung von 200,- Euro. Monatsbeitrag: 2,00 Euro
Ja, ich möchte über den Mieterverein prozesskostenversichert werden, gemäß dem "Rahmenvertrag zur Mietrechtsschutzversicherung".
SEPA-Lastschriftmandat Ich ermächtige den Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuzie hen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieter- verein Dortmund und Umgebung e.V. auf mein Konto gezoge- nen Lastschriften einzulösen. Die Abbuchungen erfolgen:
1/1 jährlich 1/2 jährlich 1/4 jährlich
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut verein barten Bedingungen.
Kontoinhaber/in
Name, Vorname
IBAN
Geldinstitut
Rücktrittsrecht Ich erhalte nach Eingang meiner Beitrittserklärung die Satzung des Mietervereins sowie ggf. den "Rahmenvertrag zur Mietrechsschutzversicherung" zugesandt. Danach kann ich innerhalb von sieben Tagen den Beitritt in den Mieterverein bzw. di Rechtsschutzversicherung widerrufen. Bei Inanspruchnahme der Rechtsberatung erlischt das Rücktrittsrecht.
Datum
Unterschrift

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Liebe/r Briefträger/in! Wenn unser Mitglied verzogen ist, teilen Sie bitte dem Mieterverein die neue Anschrift mit: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund. Danke!

### Ihr Kontakt zum Mieterverein Dortmund



Unsere Geschäftsstelle: Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Mo - Do 8:30 - 18:00 h, Fr 8:30 - 14:00 h

Tel.: 0231/55 76 56 - 0 Fax: 0231/55 76 56 - 16

E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de

 Terminvereinbarungen:
 Tel.: 0231/55 76 56 - 0

 Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:
 Tel.: 0231/55 76 56 - 66

Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen: Tel.: 0231/55 76 56 - 56

Mo - Fr 9:00 - 12:00 h und Mo - Do 16:00 - 17:30 h

#### Telefonberatung zu laufenden Mietrechtsfällen: 0231/55 76 56 + die jeweilige Durchwahl Durchwahl Mo - Do 11:00 - 12:00 h, Martina Bohn Di + Mi 16:00 - 17:00 h Mo + Mi 11:00 - 12:00 h, Martin Grebe Fr 10:30 - 11:30 h Mo + Do 16:00 - 17:00 h Di + Do 10:30 - 11:30h Katharina Hausmann-Baumeister Mi 15:30 - 16:30h Mo 10:00 - 11:00 h, 16:00 - 17:00 h Daniel Holl Di - Fr 13:00 - 14:00 h Mo + Mi + Fr 10:00 - 11:00 h, Steffen Klaas Di + Do 15:30 - 16:30 h Dieter Klatt Mo + Di + Do 11:00 - 12:00 h, Mo + Mi 16:00 - 17:00 h Olga Merkel Mo 10:00 - 11:00 h Di. 16:00 - 17:00 h Fr. 11:00 - 12:00 h Erika Suttmann Di 11:00 - 12:00 h Mo + Do 15:30 - 16:30 h

Außenberatung ohne Terminvereinbarung	
Castrop-Rauxel:	Martin Grebe
	Di 18:00 - 19:00 h, Bürgerhaus,
	Leonhardstr. 6 (Nähe Marktplatz)
Lünen:	Martina Bohn
	Mo 13:00 - 14:30 h, Do 14:00 - 15:30 h,
	Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20
Lünen-Brambauer:	Martina Bohn
	Mo 15:00 - 16:00 h, Bürgerhaus, Yorkstraße 19
Waltrop:	Martin Grebe
	Do 9:00 - 10:00 h. VHS. Raum 14. Zieaeleistr. 14